NC 41

Norme comptable relative aux contrats de location

OBJECTIF

1. L'objectif de la présente norme est d'établir, pour le preneur et le bailleur, les principes comptables appropriés et les informations à fournir au titre des contrats de location-financement et des contrats de location simple.

Les contrats de location financement couvrent, entre autres, les contrats de leasing.

CHAMP D'APPLICATION

2. La présente norme doit s'appliquer à la comptabilisation de tous les contrats de location autres que:

(a) Les contrats de location portant sur l'exploration ou l'utilisation de minéraux, de pétrole, de gaz naturel, et autres ressources similaires non renouvelables, et

(b) Les accords de licences portant sur des films cinématographiques, des enregistrements vidéo, des pièces de théâtre, des manuscrits, des brevets et des droits d'auteur.

Toutefois, la présente norme ne doit pas s'appliquer à l'évaluation:

(a) d'un bien immobilier détenu par des preneurs et comptabilisé comme immeuble de placement;

(b) d'un immeuble de placement mis à disposition par des bailleurs en vertu d'un contrat de location simple;

(c) d'actifs biologiques détenus par des preneurs en vertu de contrats de location de financement; ou

(d) d'actifs biologiques mis à disposition par des bailleurs en vertu de contrats de location simple.

3. La présente norme s'applique aux accords qui transfèrent le droit d'utilisation des actifs, même s'ils imposent au bailleur des prestations importantes dans le cadre de l'exploitation ou de la maintenance desdits actifs. La présente norme ne s'applique pas aux contrats de services qui ne transfèrent pas le droit d'utilisation des actifs de l'une des parties contractantes à l'autre partie.

DÉFINITIONS

4. Dans la présente norme, les termes suivants ont la signification indiquée ci-après:

Un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

Un contrat de location non résiliable est un contrat de location pouvant être résilié uniquement:

(a) si une éventualité peu probable survient; (b) avec l'autorisation du bailleur;

(c) si le preneur conclut avec le même bailleur un nouveau contrat de location portant sur le même actif ou sur un actif équivalent; ou

(d) lors du paiement par le preneur d'une somme complémentaire telle qu'il est raisonnablement certain, dès le commencement du contrat que le contrat de location sera poursuivi.

Le commencement du contrat de location est la date de signature du contrat de location ou la date d'engagement réciproque des parties sur les principales clauses du contrat de location si cette

dernière est antérieure à la date de signature du contrat. A cette date :

(a) un contrat de location est classé soit comme contrat de location simple, soit comme contrat de location-financement; et

(b) pour un contrat de location-financement, les montants à comptabiliser au commencement du contrat de location sont déterminés.

Le début de la période de location est la date à partir de laquelle le preneur est autorisé à exercer son droit d'utilisation de l'actif loué. Il s'agit de la date de comptabilisation initiale du contrat de location (c'est-à-dire la comptabilisation des actifs, passifs, charges et produits qui proviennent du contrat de location, selon les cas).

La période de location désigne la période non résiliable pour laquelle le preneur s'est engagé à louer l'actif ainsi que toutes périodes ultérieures pour lesquelles le preneur a l'option de poursuivre la location de l'actif, moyennant ou non le paiement d'une somme complémentaire dans la mesure où, dès le commencement du contrat de location, il est raisonnablement certain que le preneur exercera son option.

Les paiements minimaux au titre de la location sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location, à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer par le bailleur ou à rembourser au bailleur, ainsi que :

(a) du coté du preneur, tous les montants garantis par lui ou par une personne qui lui est liée; ou

(b) du coté du bailleur, toute valeur résiduelle dont le paiement lui est garanti par:

(i) le preneur;

(ii) une personne liée au preneur; ou

(iii) un tiers indépendant ayant la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

Toutefois, si le preneur a la possibilité d'acquérir l'actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à la juste valeur de l'actif, à la date à laquelle l'option peut être levée de sorte qu'il soit raisonnablement certain, dès le commencement du contrat de location, que l'option sera levée, les paiements minimaux au titre de la location englobent les montants minimaux à payer au titre de la location sur la durée du contrat de location jusqu'à la date prévue de la levée de l'option d'achat, et le paiement à effectuer pour lever ladite option d'achat.

La juste valeur est le montant auquel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

La durée de vie économique désigne soit :

(a) la période attendue d'utilisation économique d'un actif par un ou plusieurs utilisateurs; ou

(b) le nombre d'unités de production ou d'unités similaires attendues de l'utilisation de l'actif par un ou plusieurs utilisateurs.

La durée d'utilité est la période estimée restante depuis le début la période de location, pendant laquelle l'entreprise s'attend à consommer les avantages économiques liés à l'actif, période qui n'est pas limitée par la durée du contrat de location.

La valeur résiduelle garantie est:

(a) pour le preneur, la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par une personne qui lui est liée (le montant de la garantie étant le montant maximum qui pourrait devenir exigible en toute circonstance); et

(b) pour le bailleur, la part de la valeur résiduelle qui est garantie par le preneur ou par un tiers, non lié au bailleur, qui a la capacité financière d'assumer les obligations de garantie.

La valeur résiduelle non garantie est la part de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la réalisation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.

Les coûts directs initiaux sont des coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location, à l'exception toutefois des coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs.

L'investissement brut dans le contrat de location est le total :

(a) des paiements minimaux à recevoir au titre de la location par le bailleur dans le cadre d'un contrat de location-financement, et

(b) de toutes valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur.

L'investissement net dans le contrat de location est l'investissement brut dans ledit contrat actualisé au taux d'intérêt implicite du contrat de location.

Les produits financiers non acquis sont la différence entre:

(a) l'investissement brut dans le contrat de location, et

(b) l'investissement net dans le contrat de location.

Le taux d'intérêt implicite du contrat de location est le taux d'actualisation qui donne, au commencement du contrat de location, une valeur actuelle cumulée (a) des paiements minimaux au titre de la location, et de (b) la valeur résiduelle non garantie égale à la somme (i) de la juste valeur de l'actif loué et (ii) les coûts directs initiaux du bailleur.

Le taux marginal d'endettement du preneur est le taux d'intérêt que le preneur aurait à payer pour un contrat de location similaire ou, si celui-ci ne peut être déterminé, le taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée et avec une garantie similaires les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais qui est établie sur la base du montant futur d'un critère qui varie autrement que par l'écoulement du temps (par exemple, un pourcentage du chiffre d'affaires futur, le degré d'utilisation future, les indices des prix futurs et les taux d'intérêt du marché futur).

5. Un contrat ou un engagement de location peut inclure une disposition visant à ajuster les paiements au titre du contrat de location aux modifications du coût de la construction ou de l'acquisition de la propriété louée ou aux modifications qui surviennent dans d'autres mesures de coût ou de valeur telles que le niveau général des prix ou dans les coûts de financement du contrat de location pour le bailleur, pendant la période qui sépare le commencement du contrat de location et le début de la période de location. Dans ce cas, l'effet d'un tel changement sera présumé avoir eu lieu au commencement du contrat de location aux fins de la présente norme.

La définition d'un contrat de location couvre les contrats de location d'un actif qui contiennent une disposition donnant au locataire la possibilité d'acquérir la propriété de l'actif sous réserve de remplir des conditions convenues. Ces contrats sont parfois appelés contrats de location avec option d'achat.

CLASSIFICATION LOCATION DES CONTRATS DE LOCATION

6. La classification des contrats de location adoptée par la présente norme se fonde sur le degré d'imputation au bailleur ou au preneur des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif loué. Les risques incluent les pertes éventuelles résultant de la sousutilisation des capacités ou de l'obsolescence technologique ainsi que des variations de la rentabilité dues à l'évolution de la conjoncture économique. Les avantages peuvent être représentés par l'espérance d'une exploitation rentable sur la durée de vie économique de l'actif et d'un gain résultant d'une appréciation de sa valeur ou de la réalisation d'une valeur résiduelle.

7. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Un contrat de location est classé en tant que contrat de location simple s'il ne transfère pas au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.

8. Dans la mesure où la transaction entre un bailleur et un preneur repose sur un contrat de location conclu entre eux, il convient d'utiliser des définitions cohérentes. L'application de ces définitions aux circonstances spécifiques du preneur et du bailleur peut parfois conduire le bailleur et le preneur à classer un même contrat différemment. Cela peut être le cas, par exemple, si le bailleur bénéficie d'une valeur résiduelle garantie par une partie non liée au preneur.

9. Qu'un contrat de location soit un contrat de location-financement ou un contrat de location simple dépend de la réalité de la transaction plutôt que de la forme du contrat. Des exemples de situations qui, individuellement ou conjointement, devraient en principe conduire à classer un contrat de location en tant que contrat de location- financement sont les suivants:

(a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de

location;

(b) le contrat de location donne au preneur l’option d’acheter l’actif à un prix qui devrait être suffisamment inférieur à sa juste valeur à la date à laquelle l’option peut être levée pour qu’il soit raisonnablement certain, dès le commencement du contrat de location, que l’option soit levée;

(c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l’actif même s’il n’y a pas transfert de propriété;

(d) au commencement du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s’élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l’actif-loué; et

(e) les actifs loués sont d’une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures.

10. Les indicateurs de situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient également conduire à classer un contrat en tant que contrat de location-financement sont les suivants :

(a) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur;

(b) les profits ou pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur (par exemple sous la forme d’une diminution de loyer égale à la majeure partie du produit de cession à la fin du contrat de location); et

(c) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.

11. Les exemples et indicateurs présentés aux paragraphes 9 et 10 ne sont pas toujours concluants. Si d’autres caractéristiques montrent clairement que le contrat ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Cela peut être le cas, par exemple, si la propriété de l’actif est transférée au terme du contrat de location moyennent le paiement d’un montant variable égal à sa juste valeur du moment où, s’il y a des loyers conditionnels en conséquence desquels le preneur n’encourt pas la quasi-totalité de ces risques et avantages.

12. La classification du contrat de location s’opère au commencement du contrat de location. Si, à un moment donné, le preneur et le bailleur conviennent de modifier les dispositions du contrat de location, autrement que par un renouvellement du contrat de location, de telle sorte que le contrat de location aurait été classé différemment, selon les critères des paragraphes 6 à 11, si ces modifications étaient intervenues au commencement du contrat de location, l’accord révisé est considéré, pour toute sa durée, comme un nouvel accord. Toutefois, les changements affectant les estimations (par exemple, les changements d’estimation de la durée de vie économique ou de la valeur résiduelle du bien loué) ou les circonstances (par exemple, une défaillance du preneur) n’entraînent pas une nouvelle classification du contrat de location à des fins comptables.

13. Les contrats de location de terrains et de constructions sont classés en tant que contrat de location simple ou location-financement, de la même manière que pour les contrats de location portant sur d’autres actifs.

Toutefois, le terrain présente la caractéristique d’avoir normalement une durée de vie économique indéterminée et, s’il n’est pas prévu d’en transférer la propriété au preneur à l’issue de la durée du contrat de location, le preneur ne reçoit pas en principe la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété, auquel cas la location du terrain est un contrat de location simple. Un paiement effectué lors de la conclusion ou de l’acquisition d’un bail qui est comptabilisé comme contrat de location simple, représente des pré-loyers à amortir sur la durée de contrat de location ou selon le rythme des avantages procurés.

14. Les éléments terrain et constructions d’un contrat de location de terrain et de constructions sont considérés séparément aux fins de la classification du contrat de location. S’il est prévu que le titre de propriété des deux éléments soit transféré au bailleur à la fin de la période de location, les deux éléments sont classés comme location financière, qu’ils soient analysés comme un ou deux contrats de location, sauf si d’autres caractéristiques montrent clairement que le contrat de location ne transfère pas la quasi- totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d’un de ces éléments ou des deux. Lorsque l’élément terrain a une durée de vie économique indéterminée, il est normalement classé en tant que contrat de location simple, sauf si la propriété doit être transférée au preneur au terme du contrat de location. L’élément constructions est classé comme contrat de location

simple ou contrat de location-financement, selon les paragraphes 6 à 12.

15. Lorsque c'est nécessaire pour classer et comptabiliser un contrat de location de terrain et de constructions, les paiements minimaux (y compris d'éventuels montants forfaitaires payés d'avance) sont affectés entre les éléments terrain et constructions proportionnellement aux justes valeurs relatives des droits dans un bail de l'élément terrain et de l'élément constructions du contrat de location au commencement dudit contrat. Si les paiements au titre de location ne peuvent être affectés de manière fiable entre ces deux éléments, le contrat de location est classé dans sa totalité comme contrat de location- financement, sauf s'il est claire que les deux éléments constituent des contrats de location simple, auquel cas le contrat de location est classé dans sa totalité comme location simple.

16. Dans le cas de la location d'un terrain et de constructions pour laquelle le montant qui serait initialement comptabilisé pour l'élément terrain selon le paragraphe 17 est non significatif, le terrain et les constructions peuvent être traités comme une unité unique aux fins de la classification du contrat de location et être classifiés comme contrat de location financement ou de location simple selon les paragraphes 6 à 12. Dans ce cas, la durée de vie économique des constructions est considérée comme la durée de vie économique de l'ensemble de l'actif loué.

LES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU PRENEUR

Contrats de location-financement

Comptabilisation initiale

17. Au début de la période de location les preneurs doivent comptabiliser les contrats de location-financement à l'actif et au passif de leur bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location déterminées, chacune au commencement du contrat de location. Le taux d'actualisation à utiliser pour calculer la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location, est le taux d'intérêt implicite du contrat de location si celui-ci peut être déterminé, sinon, le taux d'emprunt marginal du preneur doit être utilisé. Les coûts directs initiaux encourus par le preneur sont ajoutés au montant comptabilisé en tant qu'actif.

18. Les transactions et autres événements sont comptabilisés et présentés en fonction de leur substance et de leur réalité financière et non pas seulement de leur forme juridique. Même si la forme juridique d'un contrat de location fait que le preneur ne peut acquérir aucun titre légal sur l'actif loué, dans le cas de contrats de location-financement, la substance et la réalité financière font que le preneur acquiert les avantages économiques de l'utilisation de l'actif loué pour la majeure partie de sa durée de vie économique et qu'en échange il s'oblige à payer pour ce droit un montant approximativement égal, au commencement du contrat de location, à la juste valeur de l'actif augmentée de la charge financière correspondante.

19. Si ces transactions de location ne se reflètent pas au bilan du preneur, les ressources économiques et le niveau des obligations d'une entité sont sous-évalués, ce qui a un effet de distorsion des ratios financiers. Il convient donc qu'au bilan du preneur un contrat de location soit comptabilisé à la fois comme un actif et comme une obligation d'effectuer les paiements futurs au titre de la location. Au commencement du contrat de location, l'actif et le passif correspondant aux paiements futurs au titre de la location sont portés au bilan pour les mêmes montants, sauf pour ce qui est des coûts directs initiaux du preneur qui sont ajoutés au montant comptabilisé comme actif.

20. Dans les états financiers, il ne convient pas de présenter en déduction des actifs loués les dettes y afférentes. Si, pour la présentation des passifs au bilan, on distingue les passifs courants des passifs non courants, la même distinction est faite pour les passifs liés aux contrats de location.

21. Les coûts directs initiaux sont souvent encourus pour des activités de location spécifiques telles que la négociation et la finalisation des accords de location. Les coûts identifiés comme directement attribuables à des activités conduites par le preneur en vue d'un contrat de location-financement sont inclus dans le montant comptabilisé à l'actif.

Evaluation ultérieure

22. Les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période. Les loyers

conditionnels doivent être comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

23. Dans la pratique, lors de la ventilation de la charge financière entre les différentes périodes couvertes par le contrat de location, le preneur peut recourir à l'approximation pour simplifier les calculs.

24. Pour chaque période comptable, un contrat de location-financement donne lieu à une charge d'amortissement de l'actif amortissable et à une charge, financière. La méthode d'amortissement des actifs loués doit être cohérente avec celle applicable aux actifs amortissables que possède l'entité et la dotation aux amortissements doit être calculée sur la base des dispositions de la NCT 5 relative Immobilisations corporelles et de la NCT 6 Immobilisations incorporelles. S'il n'est pas raisonnablement certain que le preneur devienne propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, l'actif doit être totalement amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité.

25. Le montant amortissable d'un actif loué est réparti sur chaque période comptable de la période d'utilisation escomptée sur une base systématique et cohérente avec la politique d'amortissement appliquée par le preneur aux actifs amortissables dont il est propriétaire. S'il est raisonnablement certain que le preneur deviendra propriétaire de l'actif à la fin du contrat de location, la période d'utilisation attendue est la durée d'utilité de l'actif, sinon l'actif est amorti sur la plus courte de la durée du contrat de location ou de sa durée d'utilité.

26. Le total de la charge d'amortissement de l'actif et de la charge financière de la période étant rarement identique aux paiements à effectuer au titre de la location pour la période, il est donc inapproprié de se contenter de comptabiliser en charges les paiements à effectuer au titre de la location. En conséquence, les montants de l'actif et du passif correspondant ne seront vraisemblablement pas identiques après le commencement du contrat de location.

27. Pour déterminer si un actif loué a perdu de la valeur, une entité applique les dispositions des normes comptables applicables dont notamment la norme comptable NCT 5 relative aux immobilisations corporelles et de la norme comptable NCT 6 relative aux immobilisations incorporelles.

28. Pour les contrats de location-financement, le preneur doit fournir en plus des informations imposées par les normes comptables applicables, les informations suivantes:

(a) pour chaque catégorie d'actif, la valeur nette comptable à la date de clôture;

(b) un rapprochement entre le total des paiements minimaux au titre de la location à la date de clôture et leur valeur actualisée. En outre, l'entité doit indiquer, à la date de clôture, le total des paiements minimaux futurs au titre de la location et leur valeur actualisée, pour chacune des périodes suivantes:

(i) à moins d'un an;

(ii) à plus d'un an et moins de cinq ans; (iii) à plus de cinq ans;

(c) les loyers conditionnels inclus dans les charges de la période,

(d) le total, à la date de clôture, des futurs paiements minimaux de contrats de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables,

(e) une description générale des dispositions significatives des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:

(i) la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels,

(ii) l'existence et les conditions d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation et leurs termes, et

(iii) les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

En outre, les dispositions relatives aux informations à fournir selon les normes comptables applicables dont notamment la norme NCT 5, immobilisations corporelles, et la norme NCT 6, immobilisations incorporelles sont applicables aux preneurs pour les actifs loués dans le cadre de locations-financements.

Contrats de location simple

30. Les paiements au titre du contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location à moins qu'une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur.

31. Pour les contrats de location simple, les paiements au titre de la location (à l'exclusion du coût des services tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en charges sur une base linéaire à moins qu'une autre base systématique de comptabilisation soit représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base.

32. Pour les contrats de location simple, le preneur doit fournir en plus des informations imposées par les normes comptables applicables, les informations suivantes:

(a) le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre de la location en vertu de contrats de location simple non résiliables pour chacune des périodes suivantes:

(i) à moins d'un an,

(ii) à plus d'un an et moins de cinq ans,

(iii) à plus de cinq ans,

(b) le total à la date de clôture des futurs paiements minimaux de contrats de sous-location que l'on s'attend à recevoir au titre de contrats de sous-location non résiliables;

(c) le montant des paiements de location et de sous-location comptabilisés comme charges de la période en indiquant séparément les montants correspondant aux paiements minimaux, les loyers conditionnels et le revenu des sous-locations,

(d) une description générale des principales dispositions des contrats de location du preneur comprenant, sans toutefois s'y limiter:

(i) la base de détermination des paiements au titre des loyers conditionnels,

(ii) l'existence d'options de renouvellement ou d'achat et de clauses d'indexation, et leurs termes, et

(iii) les restrictions imposées par les dispositions contractuelles concernant notamment les dividendes, l'endettement complémentaire et d'autres locations.

LA COMPTABILISATION DES CONTRATS DE LOCATION DANS LES ÉTATS FINANCIERS DU BAILLEUR

Contrats de location-financement

Comptabilisation initiale

33. Le bailleur doit comptabiliser dans son bilan les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement et les présenter comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location.

34. Dans un contrat de location-financement, le bailleur transfère la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété légale ; en conséquence, il comptabilise le paiement à recevoir au titre de la location en remboursement du principal et en produits financiers pour se rembourser et se rémunérer de son investissement et de ses services.

35. Le bailleur encourt souvent des coûts directs initiaux tels que des commissions et des honoraires juridiques et des coûts marginaux internes directement attribuables à la négociation et à la rédaction du contrat de location. Ces coûts excluent les frais généraux tels que ceux qui sont encourus par une équipe de vente et de marketing. Pour les contrats de location-financement autres que ceux qui impliquent des bailleurs fabricants ou distributeurs, les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance liée à un contrat de location-financement et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location. Le taux d'intérêt implicite dans le contrat de location est défini de manière à ce que les coûts directs initiaux soient automatiquement inclus dans la créance au titre du contrat de location-financement ; il n'est pas nécessaire de les ajouter séparément. Les coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs pour la négociation et la rédaction

d’un contrat de location sont exclus de la définition des coûts directs initiaux. Par conséquent, ils sont exclus de l’investissement net dans le contrat de location et comptabilisés en charges lors de la comptabilisation du profit réalisé sur la vente, ce qui a en principe lieu, dans le cas d’un contrat de location-financement, au début de la période de location.

Evaluation ultérieure

36. La comptabilisation des produits financiers doit s’effectuer sur la base d’une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l’encours d’investissement net restant du bailleur dans le contrat de location-financement.

37. Le bailleur vise à répartir les produits financiers sur la durée du contrat de location selon une base systématique et rationnelle. Cette imputation se fait sur la base d’un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l’encours d’investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement. Les paiements au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l’exclusion du coût des services, sur l’investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis.

38. Les valeurs résiduelles estimées et non garanties retenues pour le calcul de l’investissement brut du bailleur dans un contrat de location sont révisées régulièrement. Si l’on constate une diminution de la valeur résiduelle estimée non garantie, l’imputation des revenus sur la durée du contrat de location est revue et toute diminution au titre de montants constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée.

39. Les bailleurs fabricants ou distributeurs doivent comptabiliser les profits ou pertes sur les ventes de la période, conformément aux principes retenus par l’entité pour ses ventes fermes. Si les taux d’intérêt donnés sont artificiellement bas, le profit réalisé sur la vente sera limité au profit que l’on obtiendrait si l’on facturait un taux d’intérêt de marché. Les coûts encourus par des bailleurs fabricants ou distributeurs dans le cadre de la négociation et de la rédaction d’un contrat de location doivent être comptabilisés en charges lors de la comptabilisation du profit réalisé sur la vente.

40. Les fabricants ou les distributeurs donnent souvent à leurs clients le choix entre l’achat ou la location d’un actif. Pour les bailleurs fabricants ou distributeurs, un contrat de location-financement génère deux types de produits:

(a) le profit ou la perte équivalant au profit ou à la perte résultant d’une vente ferme de l’actif loué, au prix de vente normal, tenant compte d’éventuelles ristournes ou remises commerciales, et

(b) le produit financier sur la durée du contrat de location.

41. Le produit des ventes comptabilisé au début de la période de location par un bailleur fabricant ou distributeur est la juste valeur de l’actif ou, si elle est inférieure, la valeur actualisée des paiements minimaux revenant au bailleur au titre de la location, calculée en utilisant un taux d’intérêt commercial. Le coût des ventes comptabilisé au début de la durée du contrat de location est le coût, ou la valeur comptable si elle est différente, du bien loué, moins la valeur actuelle de la valeur résiduelle non garantie. La différence entre le produit des ventes et le coût des ventes est le profit sur la vente qui est comptabilisé conformément aux principes retenus par l’entité pour ses ventes fermes.

42. Les bailleurs fabricants ou distributeurs proposent parfois des taux d’intérêt artificiellement bas pour attirer les clients. L’utilisation d’un taux artificiellement bas aurait pour effet de comptabiliser au moment de la vente une partie excessive du revenu total de la transaction. Si les taux d’intérêt du contrat de location sont artificiellement bas, le profit sur la vente doit être limité à ce qu’il aurait été si l’on avait utilisé un taux d’intérêt commercial.

43. Les coûts encourus par un bailleur fabricant ou distributeur dans le cadre de la négociation et de la rédaction d’un contrat de location-financement, sont comptabilisés en charges au début de la période de location car ils sont essentiellement limités à la réalisation par le fabricant ou le distributeur du profit sur la vente.

44. Pour les contrats de location-financement, le bailleur doit fournir en plus des informations imposées par les normes comptables applicables, les informations suivantes:

(a) un rapprochement entre l’investissement brut total dans le contrat de location à la date de clôture et la valeur actualisé des paiements minimaux à recevoir au titre de la location à la date de clôture. En outre, l’entité doit indiquer, à la date de clôture, l’investissement brut dans le contrat de location et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au titre de la location, à chacune des périodes suivantes:

(i) à moins d'un an,

(ii) à plus d'un an et moins de cinq ans,

(iii) à plus de cinq ans.

(b) les produits financiers non acquis,

(c) les valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur,

(d) la correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables,

(e) les loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période,

(f) une description générale des dispositions significatives des contrats de location du bailleur.

45. Comme indicateur de croissance, il est souvent utile d'indiquer également l'investissement brut diminué des produits non acquis dans les affaires nouvelles de la période, après déduction des montants correspondants aux contrats de location résiliés.

Contrats de location simple

46. Les actifs faisant l'objet de contrats de location simple doivent être présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.

47. Les produits locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée de contrat de location à moins qu'une autre base systématique ne soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

48. Les coûts, y compris l'amortissement, encourus pour l'acquisition des revenus locatifs sont comptabilisés en charges. Les revenus locatifs (à l'exclusion des sommes reçues au titre de services fournis tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés sur toute la durée du contrat de location selon une méthode linéaire, même si les recettes ne le sont pas sur cette base, à moins qu'une autre base systématique ne permette de mieux rendre compte de l'échelonnement dans le temps de la diminution de l'avantage retiré de l'utilisation de l'actif loué.

49. Les coûts directs initiaux encourus par le bailleur lors de la négociation et de la rédaction d'un contrat de location simple sont ajoutés à la valeur comptable de l'actif loué et sont comptabilisés en charges sur la période de location, sur la même base que les produits locatifs.

50. La méthode d'amortissement des actifs amortissables loués doit être cohérente avec la méthode normale d'amortissement du bailleur applicable à des actifs similaires, et la dotation aux amortissements doit être calculée selon les dispositions de la NCT5 norme comptable relative aux immobilisations corporelles et de la NCT6 norme comptable relative aux immobilisations incorporelles.

51. Pour déterminer si un actif loué a perdu de la valeur, une entité applique les dispositions des normes comptables applicables dont notamment la NCT5 norme comptable relative aux immobilisations corporelles et de la NCT6 norme comptable relative aux immobilisations incorporelles.

52. Un bailleur fabricant ou distributeur ne doit pas comptabiliser de profit au titre d'une vente lorsqu'il conclut un contrat de location car l'opération n'équivaut pas à une vente.

53. Pour les contrats de location simple, le bailleur doit fournir, en plus des informations imposées par les Normes Comptables applicables, les informations suivantes:

(a) le montant des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes:

(i) à moins d'un an,

(ii) à plus d'un an et moins de cinq ans, (iii) à plus de cinq ans,

(b) les loyers conditionnels totaux comptabilisés dans les produits de la période.

(c) une description générale des dispositions des contrats de location du bailleur.

54. De plus, les informations à fournir selon NCT 5 relative aux immobilisations corporelles et NCT 6

relative aux immobilisations incorporelles s'appliquent aux actifs loués en vertu de contrats de location simple.

TRANSACTIONS DE CESSION-BAIL

55. Une transaction de cession-bail est une opération de cession d'un actif pour le reprendre à bail. Le paiement au titre de la location et le prix de vente sont généralement liés car ils sont négociés ensemble. La comptabilisation d'une opération de cession-bail dépend de la catégorie du contrat de location.

56. Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location-financement, tout ce qui excède les produits de cession par rapport à la valeur comptable ne doit pas être immédiatement comptabilisé en résultat par le vendeur preneur. L'excédent doit être différé et amorti sur la durée du contrat de location.

57. Si l'opération de cession-bail débouche sur une location-financement, la transaction est pour le bailleur un moyen d'accorder un financement au preneur, l'actif tenant lieu de sûreté. C'est pourquoi il ne convient pas de considérer un excédent des produits de cessions par rapport à la valeur comptable comme un produit. Un tel excédent est différé et amorti sur la durée du contrat de location.

58. Si une transaction de cession-bail débouche sur un contrat de location simple et s'il est clair que la transaction est effectuée à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement. Si le prix de vente est inférieur à la juste valeur, tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement. En revanche, si la perte est compensée par des paiements futurs inférieurs au prix du marché, elle doit être différée et amortie proportionnellement aux paiements au titre de la location sur la période pendant laquelle il est prévu d'utiliser l'actif. Si le prix de vente est supérieur à la juste valeur, l'excédent doit être différé et amorti sur la durée d'utilisation attendue de l'actif.

59. Si la cession-bail débouche sur un contrat de location simple et si les paiements au titre de la location et le prix de vente correspondent à la juste valeur de l'actif, la transaction de vente a été normale et tout profit ou perte doit être comptabilisé immédiatement.

60. Pour les contrats de location simple, si la juste valeur lors de la transaction de cession-bail est inférieure à la valeur comptable de l'actif, une perte égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la juste valeur doit être comptabilisée immédiatement.

61. Pour les contrats de location-financement, un tel ajustement n'est pas nécessaire sauf s'il y a eu perte de valeur, auquel cas la valeur comptable est ramenée à la valeur recouvrable selon les dispositions des normes comptables applicables dont notamment la NCT 5 norme comptable relative aux immobilisations corporelles et la NCT 6 norme comptable relative aux immobilisations incorporelles.

62. Les informations à fournir par le preneur et le bailleur s'appliquent également aux opérations de cession-bail. La description à fournir des accords de location d'un montant significatif conduit à indiquer les dispositions uniques ou exceptionnelles de l'accord ou les conditions de l'opération de cession-bail.

63. Les transactions de cession-bail peuvent rendre obligatoire la présentation séparée d'informations conformément à la NCT 1 Norme Comptable Générale.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

64. La présente norme comptable entre en vigueur pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008.

65. L'application rétrospective de la présente norme est encouragée mais non imposée.

Au lieu de:

Au cas où la norme n'est pas appliquée de manière rétrospective, le preneur doit au moins fournir les informations énoncées aux points (b) et (c) et (e) du paragraphe 29 de la présente norme.